



KINSTELLAR

Štátna dotácia na náhradu nájmu

SLOVAKIA: Rent subsidies paid by the state

17 June 2020

ŠTÁTNA DOTÁCIA NA ÚHRADU NÁJMU

Národná rada Slovenskej republiky prijala dňa 9. júna 2020 zákon č. 155/2020 Z. z. ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva SR (ďalej len „**Novela**“). Novela nadobudla účinnosť dňa 17. júna 2020. Na základe Novely bude štát poskytovať dotácie na nájomné tým podnikateľom, ktorým zatvoril prevádzky z dôvodu pandémie COVID-19.

Bližšie informácie o podmienkach poskytovania dotácií uvádzame v texte nižšie:

1 Základné podmienky

- 1.1** Dotácia sa vzťahuje na nájomné vzťahy existujúce k 1. februáru 2020.
- 1.2** Zmeny nájomnej zmluvy po 12. marci 2020 nemajú vplyv na výšku dotácie.
- 1.3** Podmienkou je uzatvorenie dohody o zľave z nájomného medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 1.4** Dotáciu možno uplatniť, aj keď už došlo k úhrade nájmu (alebo jeho časti).
- 1.5** Dotácie sa vzťahujú aj na podnájomné vzťahy.
- 1.6** Dotácie sa poskytujú za obdobie, počas ktorého boli prevádzky povinne uzatvorené alebo obmedzené na základe opatrení Úradu verejného zdravotníctva

RENT SUBSIDIES PAID BY THE STATE

On 9 June 2020 the Slovak parliament adopted Act No. 155/2020 Coll., amending Act No. 71/2013 Coll. on the provision of subsidies within the competence of the Ministry of Economy of the Slovak Republic (the “**Act**”), based on which the state will provide rent subsidies to enterprises closed due to measures adopted in relation to the COVID-19 pandemic. The Act is effective as of 17 June 2020.

Further details are specified below:

1 Main conditions

- 1.1** Applicable to lease relationships existing as of 1 February 2020.
- 1.2** Amendments to leases after 12 March 2020 do not affect the amount of subsidy.
- 1.3** An agreement on rent discount between the landlord and tenant is required.
- 1.4** The subsidy may be applied for even if the rent (or its part) has already been paid.
- 1.5** Applicable also to sub-lease relationships.
- 1.6** The subsidy is provided only for the period during which the premises were closed or limited in use due to measures adopted by the Public Health Office.

2 Predmet nájmu

2.1 Spôsobilým predmetom nájmu sú:

- (i) priestory určené (rozhodnutím stavebného úradu) na iné účely ako bývanie,
- (ii) priestory, v ktorých nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom (vrátane obslužných priestorov a skladov), a
- (iii) trhové miesto.

2.2 Užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel bolo na základe opatrení Úradu verejného zdravotníctva:

- (i) znemožnené jeho uzavretím, alebo
- (ii) obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti.

3 Žiadosť

3.1 Dotácia sa poskytuje na základe žiadosti prenajímateľa (FO alebo PO – aj nepodnikatelia) v mene nájomcu a na vlastný účet. Žiadosť sa predkladá elektronicky prostredníctvom formulára.

3.2 Nájomca musí spĺňať nasledovné:

- (i) nie je voči nemu vedené konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie,
- (ii) nemá uložený trest zákazu prijímať dotácie alebo subvencie, a

3.3 V prípade dotácie vyššej ako 100 000 eur musí byť uvedený aj konečný užívateľ výhod.

2 Relevant premises

2.1 Applicable to premises:

- (i) used for purposes other than residential (as identified by the decision of respective building authority),
- (ii) used by the tenant for selling goods or providing services to end users (including areas for handling and storage), and
- (iii) used as a market place.

2.2 As a result of measures adopted by the Public Health Office, use of the premises for the agreed purpose was:

- (i) impossible due to its closure, or
- (ii) limited due to the prohibition of the presence of the public.

3 Application form

3.1 The subsidy must be applied for. The application form must be submitted by electronic means by the landlord (natural or legal person) on his own account and in the name of the tenant.

3.2 The tenant must not:

- (i) be facing insolvency proceedings or restructuring,
- (ii) be banned from receiving subsidies or subventions, and

3.3 If the subsidy exceeds EUR 100,000, the ultimate beneficial owner must be indicated.

4 Dotácia

4.1 Poskytuje sa vo výške, v akej bola prenajímateľom poskytnutá zľava z nájomného, najviac však do výšky 50% nájomného.

4.2 Do nájomného sa na účely poskytnutia dotácie nezapočítavajú:

- (i) úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom (ak sa nedajú oddeliť od nájmu, tak predstavujú sumu 5% z nájmu),
- (ii) obratová zložka (ak sa nájomné určuje podľa obratu),
- (iii) DPH (ak možno uplatniť právo na jej odpočítanie).

4.3 Dotáciu na nájomné poukáže ministerstvo prenajímateľovi na základe oznámenia o schválení dotácie, ktoré sa zasiela elektronicky prenajímateľovi a nájomcovi.

5 Splátky nájomného

5.1 Nájomca má možnosť uhradiť nájomné (znížené o poskytnutú zľavu z nájomného a o sumu rovnajúcu sa výške poskytnutej dotácie) najviac v 48-mich rovnakých mesačných splátkach.

5.2 Právo na splátky možno uplatniť, aj keď už došlo k úhrade nájomného (alebo jeho časti).

5.3 Počas plnenia splátok nie je prenajímateľ alebo jeho právny nástupca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ak možnosť jednostranného zvýšenia nebola dohodnutá pred 1. februárom 2020.

V prípade záujmu Vám ďalšie informácie poskytne Matúš Kočíšek, Junior Associate, matus.kocisek@kinstellar.com.

4 Subsidy

4.1 May be provided in the amount equal to the amount of the agreed rent discount, with a maximum of up to 50% of the total rent.

4.2 For the purposes of granting the subsidy, rent does not include:

- (i) service charges (if such charges cannot be paid separately, they are calculated as 5% of the rent),
- (ii) a turnover component (if rent is determined by turnover),
- (iii) VAT (if the right for its deduction may be exercised).

4.3 A notice confirming that a subsidy has been granted to a landlord will be delivered by electronic means to both the landlord and tenant by the Ministry of Economy.

5 Rent instalments

5.1 The tenant has a right to pay rent (reduced by the agreed rent discount and granted subsidy) in a maximum of 48 equal instalments.

5.2 The right for rent instalments may be exercised even if the rent (or its part) has already been paid

5.3 The landlord or his legal successor can unilaterally increase the rent amount during the payment of rent instalments above only if this option was agreed in the lease agreement before 1 February 2020.

For more information please contact Matúš Kočíšek, Junior Associate, at matus.kocisek@kinstellar.com.

Emerging Europe and Central Asia's Leading Independent Law Firm

With offices in ten jurisdictions and over 250 local and international lawyers, we deliver consistent, joined-up legal advice and assistance across diverse regional markets – together with the know-how and experience to champion your interests while minimising exposure to risk

ALMATY | KAZAKHSTAN

BELGRADE | SERBIA

BRATISLAVA | SLOVAKIA

BUCHAREST | ROMANIA

BUDAPEST | HUNGARY

ISTANBUL | TURKEY

KYIV | UKRAINE

NUR-SULTAN | KAZAKHSTAN

PRAGUE | CZECH REPUBLIC

SOFIA | BULGARIA

TASHKENT | UZBEKISTAN